

**VERKAUFT! Basis gut! Lage sehr gut!  
Energetisch top! Wohnen in begehrter &  
naturnaher Lage!**

27389 Lauenbrück, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: IE495



Wohnfläche ca.: **159,63 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **420.000 EUR**



**VERKAUFT! Basis gut! Lage sehr gut! Energetisch top! Wohnen in begehrter & naturnaher Lage!**

|                            |                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | IE495                                              |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus                              |
| Adresse                    | 27389 Lauenbrück                                   |
| Etagen im Haus             | 1                                                  |
| Wohnfläche ca.             | 159,63 m²                                          |
| Nutzfläche ca.             | 3,38 m²                                            |
| Grundstück ca.             | 719 m²                                             |
| Zimmer                     | 4                                                  |
| Schlafzimmer               | 3                                                  |
| Badezimmer                 | 2                                                  |
| Separate WC                | 1                                                  |
| Terrassen                  | 1                                                  |
| Heizungsart                | Fußbodenheizung                                    |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                |
| Baujahr                    | 2015                                               |
| Zustand                    | gepflegt                                           |
| Stellplätze gesamt         | 2                                                  |
| Stellplätze                | 2 Stellplätze                                      |
| Verfügbar ab               | nach Vereinbarung                                  |
| Ausstattung / Merkmale     | Kabel-/Sat-TV, Kein Keller, Separates WC, Terrasse |
| Käuferprovision            | 2,98 % inkl. 19 % MwSt.                            |
| Kaufpreis                  | 420.000 EUR                                        |



## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Lauenbrück, wo dieses bezaubernde Einfamilienhaus im begehrten Neubaugebiet Heidhorn auf Sie wartet. Ein Zuhause, das nicht nur als ein Ort zum Leben, sondern als ein Ort zum Wachsen und Erleben konzipiert wurde.

Treten Sie ein und entdecken Sie eine Symbiose aus modernem Komfort und naturnahem Charme. Dieses Friesenhaus "Kapitän", von einem renommierten Bauträger in massiver Bauweise geschaffen, ist eine Oase des Wohlbefindens. Erbaut im Jahr 2015, besticht es nicht nur durch seine ästhetische Erscheinung, sondern auch durch seine technologische Raffinesse.

Mit einer Fläche von etwa 719 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Wohn-Nutzfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus Raum für Ihre Träume. Von der elegante Holzterrasse im lichtdurchfluteten Eingangsbereich bis hin zu den geschmackvoll gestalteten Räumen – jedes Detail wurde liebevoll geplant, um Ihr Familienleben zu bereichern.

Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einer offenen Raumgestaltung, die Gemütlichkeit und Funktionalität vereint. Einladend präsentiert sich die moderne Küche, perfekt integriert in den großzügigen Wohnbereich, der genügend Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die angrenzende Terrasse, ein Juwel für gesellige Grillabende, erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Momenten ein.

Über die einladende Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo ein Refugium der Ruhe auf Sie wartet. Drei helle und einladende Schlafzimmer bieten den idealen Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Hier wurde an nichts gespart, selbst das Vollbad verspricht mit seiner modernen Ausstattung und Fußbodenheizung pure Entspannung.

Der Außenbereich lädt mit einer pflegeleichten Gartenanlage und einer sonnigen Terrasse in Westausrichtung zum Verweilen ein. Zwei Stellplätze direkt am Haus bieten praktische Annehmlichkeiten für die Familie.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, an dem Kinder aufwachsen und Träume gelebt werden.

## Ausstattung

- Effizienzhaus 70
- dreifachverglaste Fenster (Schallschutzfenster 35db - 40db)
- manuelle Rollläden im ganzen Haus
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- PV-Anlage nachrüstbar (vorbereitet)
- moderner Wohnbereich mit offener Küche
- vier Zimmer
- Duschbad im Erdgeschoss



- Vollbad im Dachgeschoss
- zwei Stellplätze
- sehr ruhige und naturnahe Lage

## Sonstiges

ImmoEmotion hat sich auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- & Gewerbeimmobilien spezialisiert. Seit über 10 Jahren sind wir erfolgreich am Immobilienmarkt tätig. Wir verkaufen und vermieten klassische aber auch außergewöhnliche Objekte bevorzugt in den Kreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis.

Wir sind durch beste regionale Kontakte gut vernetzt und können so unsere Objekte diskret und erfolgreich vermarkten.

Mit hohem Engagement, ausgeprägter Kompetenz und großer Motivation wickeln wir die Immobilien unserer Kunden ab. Beste Referenzen sprechen für unseren professionellen Service.

Sollten Sie noch weitere Informationen über unsere Dienstleistungen wünschen, werfen Sie doch einen Blick auf unsere Homepage [WWW.IMMOEMOTION.DE](http://WWW.IMMOEMOTION.DE) oder folgen Sie uns bei Instagram und facebook.

Im Vorfeld bieten wir Ihnen gerne eine kostenfreie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Die Provision beträgt 2,98 % inkl. 19 % MwSt. und ist nach beurkundetem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir weisen darauf hin dass, wir gemäß §656c des BGB´s für den Verkäufer wie für den Käufer mit gleicher Provisionshöhe tätig sind.

Gemäß § 48 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Verbindung mit § 80, Absatz 4 GEG möchten wir darauf hinweisen, dass jeder potenzielle Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem berechtigten Aussteller in Anspruch nehmen sollte. Die Verbraucherzentrale Niedersachsen bietet unter anderem eine kostenlose Beratung an.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Verbraucherzentrale Niedersachsen:  
[www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de/energieberatung](http://www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de/energieberatung)

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis   |
|----------------------------|------------------|
| Gültig bis                 | 16.11.2024       |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2015             |
| Primärenergieträger        | Gas              |
| Endenergiebedarf           | 45,30 kWh/(m²·a) |



Warmwasser enthalten

ja

Energieeffizienzklasse

A



## Lage

Lauenbrück ist mittlerweile aufgrund seiner guten Lage zu einem kleinen Ort mit großer Nachfrage geworden. Zentral zwischen Bremen und Hamburg gelegen, mit eigenem Bahnhof und HVV - Anbindung, haben auch Berufspendler die Vorzüge von ländlichem Wohnen mit perfekter Anbindung für sich erkannt. Lauenbrück verfügt über zwei Kindergärten sowie die im Heidhorn gelegene Fintauschule (Oberschule). Neben der Haupt - und Realschule gibt es im Ort noch eine neue Grundschule. Das nächst gelegene Gymnasium befindet sich in Scheeßel. Infrastrukturell bietet Lauenbrück eine gute Basis des täglichen Lebens. Zur Grundversorgung steht Ihnen ein gut sortierter EDEKA Markt mit Bäcker sowie der örtliche Schlachter zur Verfügung. Zur medizinischen Versorgung bietet Lauenbrück einen Allgemeinmediziner sowie einen Zahnarzt. Ebenfalls erwähnenswert ist die im Ort gelegene Rettungswache mit zwei stationierten Rettungswagen.

Distanz Kindergarten: ca. 1,4 km

Distanz Grundschule: ca. 2,9 km

Distanz Oberschule: ca. 550 m

Distanz Bahnhof: ca. 1 km

Distanz Bremen: ca. 72 km

Distanz Hamburg: ca. 64 km





Haus in Lauenbrück verkauft



Ansicht Straße



Ansicht Eingangsbereich



Ansicht Straße und Zufahrt



Auffahrt und Stellplätze



der Flurbereich





Duschbad im Erdgeschoss



der Flur mit attraktiver Nische



modern und zeitlos



offener Wohn - Essbereich Bild 3



moderne Küche



offener Wohn - Essbereich





der offene Wohnbereich



Einblick in den gesamten Wohn-Essbereich



Lümmelecke darf nicht fehlen



zeitlose Holzterapie



Vollbad im Dachgeschoss



Bild aus dem Badezimmer





Schlafzimmer



Gästezimmer Büro



Kinderzimmer



Kinderzimmer Bild 2



der großzügige Hauswirtschaftsraum



Blick in den Garten





ca. 8 m x 4 m große Terrasse



Gartenimpression



der großzügige Garten



Gartenhaus



## Grundriss

### Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss

### Grundriss Dachgeschoss

